

行政視察報告書

報告者:新政たかやま

視察期間: 令和7年2月3日(月)
視察先: 滋賀県長浜市 長浜市役所
参加者: 伊東寿充、石原正裕、水門義昭、榎隆司、西田稔、西本泰輝、
水野千恵子、平戸芳文、戸田柳平、中村匠郎
視察項目: 中心市街地活性化の取り組みについて
資料: 滋賀県長浜市の中心市街地活性化について

長浜市・中心市街地の概要

- 人口:113千人(R6.4.1時点)
- 面積:680.79km²(琵琶湖とほぼ同じ)
- 中心市街地エリア:琵琶湖を背にした長浜城からJR長浜駅を挟んで広がる180Ha
- 所管:商工振興課



中心市街地活性化の変遷

● ～昭和 40 年

- 個人商店が大半を占めていたが、徐々に大型小売店舗が中心市街地エリアに進出
- 現中心市街地が湖北地域の消費活動の中心的役割を果たしていた
- 当時は大型店舗と個人商店の共存がなされていた

● ～昭和 60 年

- 国道 8 号 (S52)・高速道路 (S54) の整備により大型店舗は郊外へ移動し、中心市街地の集客力が低下
- シャッター街化が深刻化 (最盛期の往来者数 15 万人/日 → 4000 人/日)

● 平成元年～

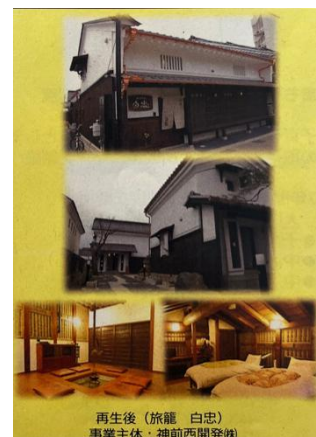
- 中心市街地に大型マンションを建設 (融資 9000 万、市 4000 万)
- 第三セクター黒壁 (民間 8 社 + 市) を設立し、まちづくりの核を「ガラス」に設定し商店街の開発を開始 (住民向けの商店街から観光を意識した整備への転換)
- 黒壁ができた当初 40～80 万人/月の来訪者数

● 平成 21 年～

- 11 年間かけて合計 150 の官民プロジェクトを通じて中心市街地を整備 (ハード面での整備)
- 整備規模は総額 300 億円 (内訳: 国 100 億円、県 20 億円、市 100 億円、民間 80 億円)
- 空家の活用例
 - 廃業飲食店 → ゲストハウス
 - 空家 → ブックカフェ
 - 廃業問屋 → 一棟貸し宿
- 民間事業者による伝統家屋の活用・博物館の建設
 - 能博物館
 - 町の文化を伝える民間博物館
 - 農業機械メーカーヤンマーの生誕地としての企業博物館

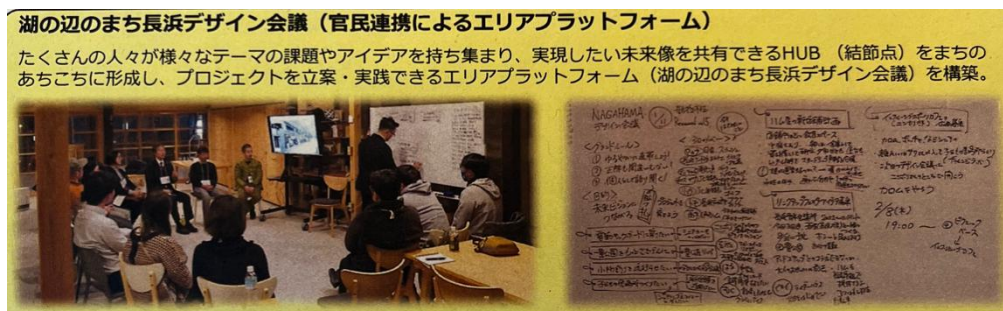


まちづくりの核を「ガラス」に設定
 ・街並みと欧州の歴史ある「ガラス」を調和
 ・芸術と文化の溢れる街づくりを展開
 ・黒壁の設立
 (民間8社と市による第3セクター方式)



再生後 (旅籠 白忠)
 事業主体: 神前西開発㈱

- **新たなまちづくりの取り組み(ハードの整備)**
 - 地域おこし協力隊・ALT 教員等が利用するシェアハウス
 - 5 軒長屋 → シェアスペース
 - 都市機能の再構築
 - 公共施設の更新・集約(新市庁舎・図書館・商工会議所)
 - 駅前に商業複合施設を整備
 - 高層マンションの整備
- **新たなまちづくりの取り組み(ソフト事業)**
 - 湖の辺のまち長浜未来ビジョンの策定
 - 長浜デザイン会議(官民連携によるエリアプラットフォーム)の開催
 - 20-40 代の中心市街地で事業を営む有志によるコロナ禍に増加した空家の活用について議論する場
 - 地域おこし協力隊を交え、まずは自主企画イベントを実施。今後は実業への展開が期待される



各まちづくり団体の詳細

- **概要**
 - 各町づくりの組織は商店街・通り単位に組成
 - 中心市街地に第3セクターが複数存在する。まとめた方が良かったが、現在は役割を分けて共存
- **各組織詳細**
 - **黒壁**
 - 商工会、民間8社の出資により設立された第三セクター
 - 北国街道沿いの商店街を「ガラス」をキーワードに開発
 - 商店街の外から参入してきた組織であるため、商店街事業者との関係は良好とはいえない(実績を積み上げてきた中では改善傾向)

- **長浜まちづくり(株)**
 - 母体は商工会。社長も商工会議所会頭
 - 黒壁周辺のまちづくり・中心市街地の再生を担う
 - ミッションはタウンマネージャーと共に行う空き店舗の流動化(後述)
 - 最近是人づくり事業(湖の辺のまち長浜未来ビジョンの策定リード、長浜デザイン会議の開催)も担っている
- **えきまち長浜(株)**
 - 長浜駅直結の商業複合施設を管理
 - 駅からの動線、商店街区域への接続、中心市街地の回遊性を高める施策を実施
- **NPO 法人まちづくり役場**
 - 全国からの視察対応
 - 当初市役所が対応していたが、視察件数の増加に伴い対応を移管
- **(株)長浜計画(民間まちづくり会社)**
 - デベロッパーが中心に開発
- **神前西開発(株)**
 - 神前通りの開発を担う
 - 空き店舗開発を担当
- **商店街連盟**
 - 5つの商店街をまとめる組織

質疑応答

- **最近の来訪者数の推移は**
 - 中心市街地の来訪者はピークで 200 万人/年
 - コロナ禍では 40-50%減少
 - コロナ後の現在は 80-90%回復し、R5 は 173 万人うちインバウンドは 4 万人前後
 - 中心市街地への来訪者数は黒壁が AI カメラ等を活用してカウント
 - 長浜市全体での観光客者数は 800 万人/年としているが、ホテル等の利用者をカウント根拠にはしているが根拠は不明
- **域外資本との関係性は。街並景観を維持するための拘束力ある条例等の整備状況は**
 - 補助金の提供時には拘束力はあるが、自己資金で事業を行う事業者に対しては縛りはない状態

- 補助金利用者に対しては計画段階から商店街の代表者と協議してもらうよう促している
- **事業者の高齢化に伴う事業承継への対応は**
 - 近年は一部の商店街で再びシャッター店舗が増えてきている
 - 空家を活用した宿泊施設を開業した若い人材を軸に活性化の活動を展開したいとは考えてはいるが、事業承継は当市でも大きな課題である
- **DMO の役割は**
 - DMO 機能は長浜観光協会が担当
 - 中心市街地の活性化は DMO ではなく、各まちづくり会社が主体となって実施している
 - 今後はまちづくり会社と DMO との連携が必要であり、現在、観光振興含めたまちづくり活動を誰が主導していくべきかを検討中
- **タウンマネージャーの役割は**
 - 長浜まちづくり(株)に配置している
 - 空き店舗の流動化(希望者と地元不動産会社のマッチング)が主な役割
 - 現在入居希望者に対して提供する情報の標準化が必要である
 - 不動産会社から提供される情報の標準化
 - 家賃の適正水準化(オーナーによってばらつき有)
 - 市街地活性化による路線価への影響、固定資産税の上昇による住民負担の問題は
 - 平成元年をピークに微減傾向が続いており、固定資産税による住民への影響は限定的である

総括・考察

- 住民向けの商店街から観光客向けの商店街へと時間をかけて開発された経緯から、商店街には新旧の店舗が共存しており興味深い町並みを形成していた。
- 一方で主な観光客は日帰りであるため、地域経済への波及効果は限定的と考えられる。
- 昔ながらの事業者の高齢化に伴う商店街組合機能の維持は当地でも例外なく課題であり、今後は事業継承、若い世代が主導する形での再興が期待される。
- 域外資本に対する街並・景観を守る拘束力あるルールの整備は十分になされていないため、昔ながらの景観維持についても課題が残る。

- 複数の商店街組合・まちづくり組織が存在する中で、町として一体感・統率をどのようにとっていくか、担い手不足の中での組織運営は課題であり、当市とも同様であった。
- 公表されている観光客の来訪者数が年間 800 万人とあったが算出の方法、情報ソースが不明のため精度についても不明である。中心市街地は AI カメラによるデータ取得がなされていることから、今後は市全体の観光施策をデータに基づいて行うために、全体の来訪者数を測るデータの取得精度向上が課題として推察する。
- 以上のことから、長浜市同様に複数のステークホルダーとの合意形成が最大のハードルになると想定されるが、当市として以下の 4 施策の実行が必要と考える。
 1. 街並み景観の維持に寄与する拘束力ある条例の制定
 2. 若い世代への主導体制の移管
 3. まち一体としての施策の展開
 4. 根拠のあるデータに基づく事業の実施と評価